



Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investitionsbericht vom 02.09.2019 –
Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG



Inhalt

Die Immobilie und ihr Standort	5
Kaufvertrag	6
Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft	9
Bewertung der Immobilie	9
Finanzierung des Immobilienerwerbs	10
Mietvertrag	14
Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft	16
Geschäftsbesorgungsvertrag	19
Dienstleistungsvertrag Property Management	20

Allgemeine Informationen

Die Investmentgesellschaft, d.h. die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt), hat am 02.09.2019 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“ genannt) dargestellten Anlagegrenzen eine Beteiligung i.H.v. ca. 89,9 % an der Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt) erworben. Die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft – hat die Büroimmobilie, gelegen in 10587 Berlin, in der Carnotstraße 5 und 7 (nachfolgend „Immobilie“ genannt) erworben.¹

¹ Der Investitionsbericht enthält eine ergänzende Information zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Grundlage der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind allein der Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger weiterer Aktualisierungen, Nachträge, den Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen.

Die Immobilie und ihr Standort

Die Büroimmobilie befindet sich direkt am Ufer der Spree im Stadtteil Berlin-Charlottenburg. Der Ernst-Reuter-Platz und der Tiergarten befinden sich rd. 2 km entfernt. In rd. 300 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus in ca. 15 Minuten der Hauptbahnhof und in ca. 10 Minuten der Bahnhof Zoologischer Garten zu erreichen ist. Die unmittelbare Nähe der Immobilie ist geprägt durch ein Vielzahl an Bürogebäuden, Restaurants, Wohnungen sowie Grünanlagen an der Spree. Bei der Immobilie selbst handelt es sich um ein sechsgeschossiges Bürogebäude nebst zwei Untergeschossen mit im Wesentlichen 169 PKW-Stellplätzen. Das Gebäude wird von einem Hauptmieter genutzt. Die Grundrissstruktur eignet sich sowohl für mehrere Mieter als auch für Einzelmietler. Insgesamt ist der Gesamtzustand des Objekts dem Alter entsprechend als gut einzustufen.



Die Objektdaten der Immobilie sind wie folgt:

Objektadresse	Carnotstraße 5 und 7, 10587 Berlin
Mieterin	IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr („IAV GmbH“)
Vermietungsstand	100 % der Gesamtmietfläche
Baujahr	1996
Grundstücksfläche	Ca. 4.583 qm
Mietfläche	Ca. 10.490 qm (davon ca. 10.120 qm Bürofläche, ca.370 qm Lagerräume)
Pkw-Stellplätze	Ca. 169

Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und bezüglich der Immobilie (z.B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen bzw. hinsichtlich der Schuldnerqualität der Mieter). Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger weiterer Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen.

Kaufvertrag

Verkäuferin	Carnotstraße 5 und 7 Berlin GmbH & Co. KG
Käuferin	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co KG (vormals firmierend unter Wealthcap Objekt-Vorrat 29 GmbH & Co. KG)
Abschluss des Kaufvertrages	16.05.2019 (UR-Nr. G 1808/2019 des Notars Dr. Stefan Görk, München)
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 28824, lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Charlottenburg, Flur 5, Flurstücke – 632, 2.812 qm; – 655, 396 qm; – 653, 1.375 qm; jeweils Gebäude- und Freifläche, Carnotstraße 5 und 7 sowie Aktivvermerk Bestandsverzeichnis Nr. 4/zu 3: Grunddienstbarkeit (Fahrtrecht) an dem Grundstück Stadt Charlottenburg Blatt 28823, dort eingetragen in Abt. II lfd. Nr. 6.
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. II	In Abteilung II des Grundbuchs sind Belastungen u. a. in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Wegerechten, PKW-Stellplatzrechten und Netzstationsrechten eingetragen. Die Belastungen (einschließlich der schuldrechtlichen Regelungen) wurden durch die Käuferin – ohne Anrechnung auf den Kaufpreis – übernommen.
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. III	In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen: – lfd. Nr. 16: Buchgrundschuld für die DZ HYP AG, Stuttgart über 25.480.000 EUR mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages i.H.v. 2.548.000 EUR sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch die Käuferin und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Käuferin. Die vormaligen Belastungen der Finanzierung der Verkäuferin werden unter Verwendung des Kaufpreises gelöscht.
Sonstige Belastungen	Der Kaufgegenstand ist u. a. mit folgenden Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis belastet: – lfd. Nr. 1: Jederzeitige Verfügbarkeit in Bezug auf die Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen zur Versorgung und Entsorgung des Grundstücks; – lfd. Nr. 2: Anlegung und Unterhaltung eines 3 m breiten öffentlichen Weges (Die Verkehrssicherung des Weges trifft die Stadt Berlin); – lfd. Nr. 4: Sicherstellung von Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und die Ableitung von Abwasser. Die vorbezeichneten Baulasten wurden von der Käuferin übernommen.

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis beträgt 59.250.000 EUR.

Vereinbarungsgemäß hat die Käuferin bei Fälligkeit des Kaufpreises einen Betrag i. H. v. 650.000 EUR vom Kaufpreis abgezogen, mit dem verschiedene Mängel und fehlende Prüfprotokolle abgegolten sind. Ein weiterer vereinbarter Abzug kam nicht zum Tragen, da die Verkäuferin vor dem Stichtag die Zahlung eines Baukostenzuschusses von 120.000 EUR an den Mieter nachgewiesen hat. Am 28.06.2019 wurde somit ein Betrag i. H. v. 58.600.000 EUR bezahlt.

Der Kaufvertrag sieht weiter vor, dass die mietfreie Zeit des Mieters IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr („IAV GmbH“), die vom 01.07.2019 bis 31.12.2019 dauert, von der Verkäuferin an die Käuferin ausgeglichen wird. Zur Abwicklung dieses Ausgleichs und zur Abkürzung des Zahlungswegs haben Verkäuferin und Käuferin vereinbart, einen Kaufpreisanteil i. H. v. rd. 1.171.000 EUR auf ein auf Käuferin und Verkäuferin laufendes UND-Konto einzuzahlen. Von diesem Konto wird monatlich ein Betrag in Höhe der Monats-Nettokaltmiete von 195.183,63 EUR an die Käuferin ausgekehrt.

Mietverhältnis

Für den Kaufgegenstand besteht ein Mietvertrag mit der Mieterin IAV GmbH (siehe hierzu im Detail unter Mietvertrag). Die Käuferin übernahm diesen Mietvertrag im Innenverhältnis wirtschaftlich ab dem Übergabetag (siehe hierzu in dieser Tabelle unter Übergang, Besitz, Nutzen und Lasten) und im Außenverhältnis zur Mieterin IAV GmbH mit der Grundbuchumschreibung. Die Verkäuferin trägt wirtschaftlich die mit der IAV GmbH vereinbarte mietfreie Zeit bis zum 31.12.2019 sowie den der IAV GmbH gewährten Baukostenzuschuss (zur mietfreien Zeit siehe bereits oben).

Haftung

Die Verkäuferin übernimmt die Haftung nach Maßgabe des Kaufvertrages und unter ausdrücklicher Abkehr vom gesetzlich vorgesehenen Haftungssystem. Die Verkäuferin verkaufte das Grundstück ohne Übernahme einer Gewährleistung. Der Kaufgegenstand wurde gekauft „wie er steht und liegt“. Insbesondere übernimmt die Verkäuferin keine Haftung für den baulichen Zustand des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes sowie eine bestimmte Größe, Güte etc. oder eine Haftung für sich aus dem Altlastenkataster ergebene Umweltschäden oder Bodendenkmäler. Vielmehr besteht in diesem Zusammenhang eine Freistellungsverpflichtung der Käuferin gegenüber der Verkäuferin. Die Verjährungsfrist für etwaige Schäden im Kontext von Umweltschäden und Baudenkmalern sowie für den vorbezeichneten Freistellungsanspruch beträgt zwölf Monate ab Bestandskraft des jeweiligen behördlichen Bescheids oder mit Inanspruchnahme der Käuferin. Jedenfalls aber beginnt diese Verjährungsfrist mit dem Übergabetag und beträgt zehn Jahre. Die Verkäuferin hat im Rahmen des Kaufvertrages sämtliche Ansprüche, die ihr gegen Dritte wegen etwaiger Umweltschäden zustehen, an die Käuferin abgetreten.

Die Verkäuferin garantiert u. a., dass Belastungen des Kaufgegenstandes ausschließlich in dem Umfang bestehen, wie sie im Kaufvertrag beschrieben worden sind, der Kaufgegenstand einzig an die Mieterin IAV GmbH vermietet worden ist, drei Bankarbeitstage vor der Beurkundung des Kaufvertrages keine Voraussetzungen über Mietforderungen (ausgenommen Sicherungsabtretungen) vorgenommen wurden, Miet- oder Nebenkostenrückstände bestehen oder Mietminderungen geltend gemacht wurden.

Haftung

Ferner garantiert die Verkäuferin, dass bis drei Tage vor der Beurkundung des Kaufvertrages keine Kündigung des Mietverhältnisses vorliegt oder angedroht wurde und keinerlei Rechtsstreitigkeiten vor einem ordentlichen Gericht oder Schiedsgericht mit Mietern oder Dritten bestehen. Auch umfasst die Garantie das Versprechen, dass keine Arbeitsverhältnisse seitens der Verkäuferin abgeschlossen wurden, welche auf die Objektgesellschaft übergehen, die Verkäuferin die Auskünfte erteilt hat, die die Käuferin nach der Verkehrsanschauung erwarten durfte und die Verkäuferin keine Kenntnis von Umweltschäden besitzt, welche nicht im Rahmen des Kaufvertrages offengelegt worden sind.

Bei den vorgenannten Garantien handelt es sich um selbstständige Garantieverprechen, die zur Anspruchsberechtigung kein Verschulden auf Seiten der Verkäuferin voraussetzen. Sofern und soweit eine von der Verkäuferin übernommene Garantie unrichtig ist, hat die Verkäuferin innerhalb einer angemessenen Frist (höchstens drei Monate) den vertragsgemäßen Zustand herzustellen. Ist eine Herstellung nicht möglich, ist die Verkäuferin mit der Pflicht zur Herstellung in Verzug, oder verweigert die Verkäuferin die Herstellung des garantierten Zustandes, so hat die Verkäuferin alle sich aus der Garantieverletzung ergebenden unmittelbaren Schäden zu ersetzen. Zu unmittelbaren Schäden ist auch ein etwaiger Mietausfall zu rechnen. Der Ersatz sonstiger Folgeschäden und des entgangenen Gewinns sind ausgeschlossen. Vom Ausschluss umfasst sind auch ein Rücktrittsrecht und Schadensersatz statt der ganzen Leistung, soweit der Vertrag keine abweichenden Regelungen vorsieht. Es besteht eine betragsmäßige Beschränkung der Haftung seitens der Verkäuferin auf i. d. R. 2.050.000 EUR. Betreffend einzelne Ansprüche ist die Haftung der Verkäuferin auf maximal 100 % des Kaufpreises begrenzt.

Hinsichtlich der Haftungsbeschränkungen bestehen die üblichen Ausnahmen (Haftung für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für vertragswesentliche Pflichten). Diese sind vom Haftungsausschluss mithin nicht erfasst. Auch greift der Haftungsausschluss der Verkäuferin nicht, wenn diese grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

Ansprüche der Käuferin gegenüber der Verkäuferin verjähren i. d. R. 18 Monate nach dem Übergabetag. Ausgenommen hiervon sind Ansprüche auf Verschaffung lastenfreien Eigentums. Diese verjähren innerhalb von zehn Jahren ab dem Übergabetag.

Das für den Fall der Verschlechterung des Kaufgegenstandes bis zur Übergabe an die Käuferin vereinbarte Rücktrittsrecht ist angesichts der Übergabe des Kaufgegenstandes ohne entsprechende Verschlechterung nicht zum Tragen gekommen und somit erledigt.

Übergang, Besitz, Nutzungen und Lasten

Am 01.07.2019 (Übergabetag) sind Besitz, Nutzungen und Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffende öffentlich-rechtliche Pflichten (einschließlich der Räum- und Streupflicht) auf die Objektgesellschaft übergegangen.

Übernahme von Verpflichtungen

Die Käuferin trat in marktübliche Dienstleistungsverträge, Wartungs-, Ver- und Entsorgungsverträge sowie sonstige Vereinbarungen ein.

Die Käuferin trat ferner in sämtliche in Abteilung II des Grundbuchs der Stadt Charlottenburg, Blatt 28824, eingetragene Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ein. Auch erfolgte eine Übernahme seitens der Käuferin hinsichtlich der oben dargestellten Baulasten.

Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft (Prognose)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition
Investition		
Anschaffungskosten der Immobilien	58.600.000	84,3
Anschaffungsnebenkosten (Gründerwerbsteuer)	3.516.000	5,1
Sonstige Kosten ¹	2.572.398	3,7
Liquiditätsreserve	323.442	0,5
Gestundete Einlagen	4.440.162	6,4
Gesamtinvestitionssumme	69.452.002	100
Finanzierung		
Kommanditkapital Investmentgesellschaft ²	39.521.840	56,9
Kommanditkapital sonstige Gründungsgesellschafter	4.450.162	6,4
Eigenkapital gesamt	43.972.002	63,3
Fremdkapital	25.480.000	36,7
Gesamtfinanzierungssumme	69.452.002	100

1 Diese Position beinhaltet insbesondere veranschlagte Kosten der Tiefgaragensanierung i. H. v. 2,25 Mio. EUR.

2 Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mit einem Eigenkapital i. H. v. 39.521.840 EUR an der Objektgesellschaft (nachfolgend „Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft“). Neben der Finanzierung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft Kosten und Vergütungen an. Bezogen auf die Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft betragen die Vergütungen und Kosten (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) bis zum Ende der Platzierungsphase 3.497.823 EUR sowie die Liquiditätsreserve 400.337 EUR. Somit wird auf Ebene der Investmentgesellschaft ein Eigenkapital i. H. v. 43.400.000 EUR benötigt, das schlussendlich durch den Beitritt von Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft eingeworben wird (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt „Finanzierung des Immobilienerwerbs“).

Hinweis: EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung.

Bewertung der Immobilie

Im Hinblick auf die von der Objektgesellschaft erworbene Immobilie liegt folgendes Markt-/Verkehrswertgutachten vor.

Markt-/Verkehrswertgutachten Immobilie

Gutachter	Wertermittlungsstichtag	Ergebnis des Bewertungsgutachtens
TÜV Süd ImmoWert GmbH	30.07.2019	60.800.000 EUR
CBRE GmbH	31.07.2019	59.600.000 EUR

Finanzierung des Immobilienerwerbs

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst im Rahmen einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgebracht.

Die Objektgesellschaft hat mit Vertrag vom 16.05.2019 in der Fassung des 4. Nachtrages vom 19.06.2019 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 36.875.000 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH aufgenommen. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wird in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahmen vom 16.05.2019 bis 02.09.2019 mit 4,3% p.a. verzinst. Das für die Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital hat die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft erhalten, indem sich diese mit einer Pflichteinlage von 39.521.840 EUR an der Objektgesellschaft als Kommanditistin beteiligt hat (siehe hierzu Kapitel „Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft“). Dieses Kapital hat die Investmentgesellschaft wiederum aufgebracht, indem sie die von der Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Darlehensgeberin Platzierungsgarantie“ genannt) abgegebene Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i.H.v. insgesamt bis zu 200 Mio. EUR am 02.09.2019 in Form eines Darlehens i.H.v. 39.948.000 EUR in Anspruch genommen hat (nachfolgend „Platzierungsdarlehen“). Die Verzinsung des Platzierungsdarlehens entspricht den Ausschüttungen, die die Darlehensgeberin Platzierungsgarantie von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten hätte, wenn sie der Investmentgesellschaft Kommanditkapital in Höhe der ausstehenden Darlehensvaluta zur Verfügung gestellt hätte. Das Platzierungsdarlehen wird sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft im Laufe der Platzierungsphase zurückgeführt werden.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i.H.v. rd. 25,5 Mio. EUR wurde der Objektgesellschaft durch die DZ Hyp AG (nachfolgend „Darlehensgeberin“ genannt) langfristig zur Verfügung gestellt (nachfolgend „langfristige Fremdfinanzierung“ oder „langfristiges Fremdkapital“ genannt).

Langfristige Fremdfinanzierung bezüglich der Immobilie

Darlehensgeberin	DZ HYP AG
Darlehensnehmerin	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG (vormals firmierend unter Wealthcap Objekt-Vorrat 29 GmbH & Co. KG)
Abschluss des Darlehensvertrages	13.06.2019, modifiziert durch den Nachtrag zum Zinsfixing und Liquiditätskostenfixing vom 13.06.2019
Darlehensnominalbetrag	Der Darlehensnehmerin wurden insgesamt Kreditmittel i. H. v. 25.480.000 EUR zu einem Auszahlungskurs von 100 % zur Verfügung gestellt. Die Kreditmittel untergliedern sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none">– Annuitätendarlehen i. H. v. 22.932.000 EUR (nachfolgend „Darlehen A“)– revolvingende Kreditlinie i. H. v. 2.548.000 EUR (nachfolgend „Darlehen B“)
Verwendungszweck	Die Kreditmittel dienen ausschließlich der teilweisen Finanzierung des Erwerbs der Immobilie.
Laufzeit	Die Kreditmittel haben eine Laufzeit bis zum 29.06.2029.
Fälligkeit der Zinsen	Die Zinsen für das Darlehen A sind monatlich nachträglich, jeweils am Ende eines Kalendermonats zu zahlen. Die Zinsen für das Darlehen B sind jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt der jeweiligen Euribor-Tranche zu zahlen.
Zinsen und Zinsbindung	Der Zinssatz für das Darlehen A beträgt 1,11% p.a. und ist bis zum 29.06.2029 fest vereinbart. Der Zinssatz für das Darlehen B beträgt ab Valutierung 0,95% p.a. über dem 3-Monats-Euribor zzgl. Liquiditätskosten (gemeinsam „Nominal-Marge“ genannt) gemäß gesonderter Absprache mit der Darlehensgeberin. Hierbei wurde vereinbart, dass die Liquiditätskosten für das Darlehen B ab dem 28.06.2019 0,51% p.a. betragen. Die Liquiditätskostenbindung wurde auf einen zweijährigen Turnus festgelegt. Somit ist für das Darlehen B bis zum 28.06.2021 eine Nominalmarge i. H. v. 1,460% fest vereinbart. Hinsichtlich des Darlehens B wird der maßgebliche Nominalzinssatz für jede Zinsperiode auf Grundlage des zwei Bankarbeitstage vor erstmaliger Auszahlung bzw. Beginn der neuen Zinsperiode um ca. 11.00 Uhr MEZ von Reuters veröffentlichten 3-Monats-Euribor von der Darlehensgeberin festgelegt und der Darlehensnehmerin unter Nennung des Datums für den Zinszahlungstermin zusammen mit dem von der Darlehensnehmerin zu zahlenden Zinsbetrag unverzüglich mitgeteilt. Sofern zum vereinbarten Zeitpunkt kein Euribor-Satz erscheint, beträgt der Zinssatz für die gewählte Zinsperiode 0,95% p.a. zzgl. der dann gültigen Liquiditätskosten über dem Interbankenbriefsatz der Darlehensgeberin für Terminkredite mit entsprechender Laufzeit. Sinkt der Referenzzins unter „Null“ wird die Darlehensgeberin den Minuswert (Negativanteil) zugunsten der Darlehensnehmerin berücksichtigen und für die Dauer der jeweils laufenden Zinsperiode die vereinbarte Nominal-Marge um den Negativanteil reduzieren, allerdings nicht über den Prozentsatz der vereinbarten Nominal-Marge hinaus. Eine maximale Reduzierung führt mithin zu einem Zinssatz von Null. Nach Ablauf der jeweiligen zweijährigen Liquiditätskostenbindung werden für die Folgezeit die Liquiditätskosten von der Darlehensgeberin festgelegt und der Darlehensnehmerin schriftlich mitgeteilt.

Bereitstellungsprovision und Zusageprovision	<p>Darlehen A und Darlehen B sind am 28.06.2019 vollständig ausgezahlt worden. Es ist weder ein Bereitstellungsziins noch ein Zusageziins berechnet worden.</p> <p>Hinsichtlich des Darlehens B zahlt die Darlehensnehmerin 0,20% p. a. auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Teil der Kreditmittel, beginnend mit dem 01.10.2019. Der Zusageziins für das Darlehen B wird zeitanteilig und vierteljährlich nachträglich berechnet und fällig.</p>
Tilgungen	<p>Die Kreditmittel sind spätestens am 29.06.2029 in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zur Rückzahlung fällig.</p> <p>Das Darlehen A ist nach Valutierung i. H. v. 0,70% (anfänglich) jährlich vom ursprünglichen Kreditbetrag zzgl. der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen, jeweils anteilig fällig mit den Zinsen. Die Tilgung für das Darlehen A ist monatlich nachträglich, jeweils am Ende eines Kalendermonats zu zahlen und beginnt nach Vollauszahlung.</p> <p>Für das Darlehen B als revolvingender Kredit bestehen vor Ende der Kreditlaufzeit keine fest vereinbarten Tilgungsleistungen.</p>
Sicherheiten und Verwertung	<p>Neben dem AGB-Pfandrecht der Darlehensgeberin bestehen folgende Kreditsicherheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Buchgrundschuld zulasten der Immobilie i. H. v. 25.480.000 EUR nebst 15% p. a. Zinsen und 10% einmaliger Nebenleistung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 2.548.000 EUR sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch die Darlehensnehmerin und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Darlehensnehmerin. – Die Darlehensnehmerin hat für die Zahlung eines Geldbetrages i. H. v. 2.548.000 EUR die persönliche Haftung in Form eines abstrakten Schuldversprechens übernommen und sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen. – Zunächst stille Abtretung sämtlicher Ansprüche aus der evtl. Rückabwicklung des abgeschlossenen Kaufvertrages hinsichtlich der Immobilie sowie sämtlicher Ansprüche aus Aufwendungen und Verwendungen auf das Grundstück. – Zunächst stille Abtretung der Mietziinsforderungen einschließlich aller Nebenforderungen aus sämtlichen bzgl. der Immobilie geschlossenen bzw. noch zu schließenden Mietverträgen. – Zunächst stille Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den für die Immobilie abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Versicherungsverträgen (All-Risk-Versicherung).

Kündigungsrechte

Die Darlehensgeberin ist unbeschadet gesetzlicher Kündigungsrechte berechtigt, das Darlehen aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

- wenn über das Vermögen der Darlehensnehmerin das Insolvenzverfahren beantragt wird, oder wenn der Darlehensnehmerin die Zahlungen einstellt oder gegen sie die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird,
 - wenn wesentliche Teile des Vermögens der Darlehensnehmerin veräußert oder ins Ausland verbracht werden oder wesentliche Teile des Unternehmens länger als sechs Monate stillliegen,
 - wenn die Darlehensnehmerin, ohne einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu haben, ihren Wohn- oder Geschäftssitz ins Ausland verlegt oder im Vermögen der Darlehensnehmerin eine Gesamtrechtsnachfolge im Wege des Erbganges eintritt oder eine Liquidation des Vermögens erfolgt,
 - wenn sich nachträglich Angaben der Darlehensnehmerin zu ihren Einkommens-/Ertrags-/Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Darlehenszusage wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen,
 - wenn die Sicherheiten nicht ordnungsgemäß versichert sind und diesen Mängeln trotz Aufforderung der Bank innerhalb der von der Bank gesetzten Frist nicht abgeholfen wird; einer Aufforderung bedarf es nicht, wenn eine Abhilfe nicht zu erwarten ist,
 - wenn die Darlehensnehmerin ihrer Verpflichtung zur zeitnahen und regelmäßigen, Offenlegung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder ihre sonstigen Verpflichtungen aus dem Darlehensverhältnis oder aus sonstigen im Zusammenhang mit dem Darlehensverhältnis stehenden Vereinbarungen auch nicht innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung erfüllt,
 - wenn eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensnehmerin oder der Werthaltigkeit einer Sicherheit eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung einer sonstigen Verbindlichkeit gegenüber der Darlehensgeberin – auch unter Verwertung einer hierfür bestehenden Sicherheit – gefährdet ist,
 - im Falle einer beabsichtigten Änderung der Beherrschungsverhältnisse über die Darlehensnehmerin ist die Darlehensgeberin unverzüglich hierüber zu informieren.
 - In einem solchen Fall ist eine Einigung über die Fortsetzung des Darlehens mit ggf. veränderten Konditionen anzustreben. Hierzu sind binnen einer Woche seit Mitteilung Verhandlungen aufzunehmen. Wenn eine solche Regelung nach weiteren drei Monaten und vor Umsetzung der beabsichtigten gesellschaftsrechtlichen Änderungsmaßnahme nicht erzielt werden kann und die Änderung durchgeführt wurde, ist die Darlehensgeberin grundsätzlich zur außerordentlichen Kündigung des Kreditvertrages berechtigt,
 - wenn die Darlehensnehmerin einer Verpflichtung zur Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten nicht innerhalb der von der Darlehensgeberin gesetzten angemessenen Frist nachkommt.
-

Mietvertrag

Mieter	IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr
Mietzweck	Büronutzung sowie Nutzung zu Testzwecken im Bereich Automobilindustrie und als Lagerfläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none">– Bürofläche im EG sowie 1.–5. OG: 10.120 qm– Lagerfläche im 1. UG: 370 qm– Pkw-Stellplätze im 1. und 2. UG (Tiefgarage): 169
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2020 (gerundet)	2.342 TEUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none">– Bürofläche: 17,50 EUR– Lagerfläche: 7 EUR– Stellplätze: (pro Stellplatz): 91,72 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none">– Die Mietzeit hat am 01.01.2019 begonnen.– Das Mietverhältnis ist für die Dauer von zehn Jahren (Festmietzeit), d. h. bis zum 31.12.2028 fest geschlossen.– Nach Ablauf der Mietzeit wird das Mietverhältnis nicht durch den weiteren Gebrauch der Mietsache auf unbestimmte Zeit verlängert.– Verlängerungsoptionen wurden nicht vereinbart.
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none">– Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten der Verwaltung).– Der Mieter trägt die Kosten der kaufmännischen Hausverwaltung i. H. v. pauschal 2,5% des monatlichen Nettomietzinses (ohne Betriebskostenvorschusszahlung und ohne gesetzliche Umsatzsteuer).
Sonderkündigungsrechte	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus bei unbefugter Untervermietung möglich.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Die Miete ist indexiert und verändert sich nach schriftlicher Mitteilung einer Partei für die Zukunft zu Beginn des auf die Mitteilung folgenden Kalendermonats, sofern sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis derzeit 2010 = 100) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. gegenüber dem Stand bei der letzten indexbedingten Mietangleichung um mehr als 5% nach oben oder unten verändert hat.

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/
Schönheitsreparaturen

- Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungen und Erneuerungen zur Erhaltung des bei Mietbeginn vorgefundenen Zustands sind grundsätzlich vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen, mit Ausnahme von Dach und Fach, Anlagentechnik und Tiefgarage.
- Die Wartung, die Instandhaltung und die Instandsetzung aller etwaigen Einbauten des Mieters (Anlagen, Einrichtungen, Installationen etc.) sind von ihm durchzuführen.
- Der Mieter hat die während der Dauer des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten auszuführen. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen.
- Soweit Arbeiten dem Vermieter obliegen, führt der Vermieter die erforderlichen Wartungs- und Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten für den Mietgegenstand und die gemeinschaftlich genutzten Flächen, Anlagen, Einrichtungen und Installationen des Gebäudes und des Grundstücks aus und legt die ihm dadurch entstehenden Kosten durch eine monatlich durch den Mieter an den Vermieter zu leistende Pauschale i. H. v. 1,5% des jeweiligen Nettomietzinses für die Mietflächen und Stellplätze auf den Mieter um. Wartungskosten werden vollständig auf den Mieter umgelegt.

Mietsicherheit

Der Mieter hat eine Mietsicherheit über 390.000 EUR gestellt.

Haftung

- Es bestehen zugunsten des Vermieters verschiedene Haftungsausschlüsse. Beispielsweise ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel ausgeschlossen.
 - Für solche Schäden, die von der Gebäudehaftpflichtversicherung oder einer sonstigen Versicherung des Vermieters gedeckt werden, gelten die Haftungsbeschränkungen des Mietvertrages zugunsten des Vermieters nicht.
 - Im Übrigen haftet der Vermieter aufgrund des Mietvertrages für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
 - Der Vermieter hat für das Objekt folgende Versicherungen abgeschlossen: Gebäudeversicherung (insbesondere gegen Feuer, Sturm- und Leitungswasserschäden), Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung (einschließlich einer Feuerhaftungsversicherung und Glasversicherung) inkl. einer Mietausfallversicherung, sowie eine Terrorversicherung.
 - Der Mieter haftet für Beschädigungen innerhalb der exklusiven Mietflächen, soweit er diese zu vertreten hat.
-

Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft wurde am 07.02.2019 gegründet und am 18.04.2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110596 eingetragen. Mit Zustimmung aller Gesellschafter wurde

der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft mit Wirkung zum 02.09.2019 neu gefasst. Der neu gefasste Gesellschaftsvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Gegenstand der Objektgesellschaft

Gegenstand der Objektgesellschaft ist u. a. der Erwerb von Liegenschaften mit aufstehenden Gebäuden in Deutschland, die Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden sowie die Vermietung und Verwaltung der Gebäude.

Gesellschafter und Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft, Kapitalerhöhung

- Komplementärin: Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH, leistet keine Einlage.
- Geschäftsführende Kommanditistin: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit einer Pflichteinlage i. H. v. 8.990 EUR.
- Kommanditisten: Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG mit einer Pflichteinlage i. H. v. 4.441.172 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag) wobei die Einzahlungen der Einlage der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG in Höhe eines Betrages von 4.440.162 EUR bis zum Ende der Laufzeit der Objektgesellschaft bzw. bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft – je nachdem, welcher Zeitpunkt eher eintritt – gestundet sind. Die Stundung kann von der Objektgesellschaft insoweit bereits früher beendet werden, wie ihr ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf entsteht. Der gestundete Betrag ist mit 3,56 % p. a. zu verzinsen. Soweit der Zinsdienst der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG nicht aus den Ausschüttungen der Objektgesellschaft bestritten werden kann, ist die Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG berechtigt, eine Stundung der Zinsen längstens bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft zu verlangen.
- Weiterer Kommanditist: die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage i. H. v. 39.521.840 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag).
- Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt jeweils 1% ihrer Pflichteinlage.
- Kommanditkapital der Objektgesellschaft (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag): 43.972.002 EUR.

Vertretung und Geschäftsführung

Die Komplementärin ist grundsätzlich von der Geschäftsführung der Objektgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Die Geschäftsführung und Vertretung (Generalvollmacht und Einzelvertretungsberechtigung) der Objektgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin.

Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben bedürfen grundsätzlich nicht der Zustimmung der Gesellschafter (insbesondere alle Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien).

Gesellschafterbeschlüsse der Objektgesellschaft	Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Der Zustimmung von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedürfen bestimmte Beschlussgegenstände wie beispielsweise Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Objektgesellschaft sowie grundsätzlich auch der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken. Eine Entscheidung über Nachschusspflichten der Gesellschafter und über eine Fortsetzung der Objektgesellschaft als offene Handelsgesellschaft im Falle des ersatzlosen Ausscheidens der Komplementärin kann nur durch einen einstimmigen Beschluss aller Stimmen der Gesellschafter getroffen werden. Je 1 EUR der Beteiligung eines Gesellschafters am Festkapital der Objektgesellschaft gewähren eine Stimme.
Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin ab dem Geschäftsjahr 2019 eine jährliche Haftungsvergütung i. H. v. 5.000 EUR. – Die geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem Geschäftsjahr 2019 für die Wahrnehmung der Geschäftsführung eine anfängliche jährliche Vergütung von 0,3 % der kumulierten Pflichteinlagen. – Die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sind ab dem Geschäftsjahr 2020 jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig, d. h. erstmals ist die Vergütung zum 30.06.2020 zur Zahlung fällig. Zudem sind die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin für das Geschäftsjahr 2019 ab dem 01.07.2019 zu berechnen und mit Vertragsschluss zur Zahlung fällig, wobei etwaige unter dem vormaligen Gesellschaftsvertrag gezahlten Vergütungen bei der Berechnung der Vergütung anzurechnen sind. Im Übrigen entstehen die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen in Rumpfgeschäftsjahren, bei neuem Abschluss des Gesellschaftsvertrages oder der Vergütungsabrede jeweils zeitanteilig, beispielsweise ab Abschluss der Vergütungsabrede, sowie auch in Verlustjahren. – Bei der Veräußerung der Immobilie(n) der Objektgesellschaft hat die geschäftsführende Kommanditistin für die Aufbereitung und Betreuung des Verkaufsprozesses Anspruch auf eine einmalige Vergütung i. H. v. 1 % des vertraglich vereinbarten Verkaufserlöses der (jeweiligen) Immobilie ohne Umsatzsteuer. Der Anspruch entsteht mit Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten der (jeweiligen) Immobilie. – Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben ferner Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen. – Eine ggf. anfallende gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. – Sollte während der Dauer des Gesellschaftsvertrages der Verbraucherpreisindex für Deutschland oder dessen Ersatz- oder Nachfolgeindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand Januar 2020 (Basisjahr 2015 = 100) bzw. gegenüber dem Stand der letzten Anpassung gestiegen oder gefallen sein, ändern sich die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen im gleichen Verhältnis ab dem 01.01. des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die vorstehend definierte Änderung eingetreten ist.

Beteiligung am Ergebnis der Objektgesellschaft/ Entnahmen/Auszahlungen	Die Ergebnisbeteiligung (Gewinn und Verlust) sowie die Liquidationserlösbeteiligung bemisst sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Kapitalanteile der Gesellschafter an der Objektgesellschaft, wobei in diesem Zusammenhang die Einlagen der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG als geleistet gelten. Ausschüttungen (Entnahmen) erfolgen nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung.
Kündigung der Objektgesellschaft/ Ausschluss eines Gesellschafters/Abfindung	Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist für jeden Gesellschafter mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2031, möglich. Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Objektgesellschaft erhält dieser eine Abfindung, die sich nach dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung richtet, abzgl. der durch das Ausscheiden und die Wertermittlung bedingten Kosten und Ausgaben.
Dauer und Auflösung der Objektgesellschaft	Die Objektgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Objektgesellschaft wird aufgelöst <ul style="list-style-type: none"> – unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit im Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft nicht abweichend bestimmt, – wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen, – ohne Gesellschafterbeschluss fünf Monate, nachdem die Objektgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin.

Geschäftsbesorgungsvertrag

Auftragnehmer	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG
Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages	01.07.2019
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber verschiedene Dienstleistungen in Bezug auf die Immobilie zur Verfügung. Die Dienstleistungen umfassen die Durchführung und Abwicklung des Asset Managements der Immobilie, einschließlich der Steuerung des für die Immobilie bestellten Property Managers. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vertretung der Eigentümerinteressen,b) Auswahl, Steuerung und Controlling von Dienstleistern (insbesondere Property Management),c) Erstellung der Objektstrategie und laufendes Controlling der Einhaltung dieser Strategie,d) laufendes Objektreporting,e) Budgetplanung und -überwachung,f) Objekt- und Mieterbetreuung (Key Account Management),g) Entwicklung von Vermietungsstrategien und Steuerung der Vermietungsaktivitäten und Makler,h) eigenständige Vermietungsaktivitäten ohne Hinzuziehung eines externen Dritten,i) Steuerung von Baumaßnahmen.
Vergütung	<p>Der Auftragnehmer erhält insbesondere für die vorgenannten Tätigkeiten der lit. a) bis lit. g) eine Vergütung i. H. v. 2 % der Jahresnettokaltmiete zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit gemäß lit. h) bei Neuvermietung von Flächen sowie bei Anschlussmietverträgen, bei denen kein externer Dritter (außerhalb der WCK Gruppe) für die Vermietung bzw. Anschlussvermietung vergütet wird, eine Vergütung von bis zu drei Monatsmieten des Neu- bzw. Anschlussmietvertrages zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit nach lit. i), d. h. für die Steuerung von Baumaßnahmen, von Neubau- und/oder Erweiterungsprojekten oder sonstigen Baumaßnahmen (einschließlich Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen), deren Baukosten einschließlich Baunebenkosten 5% des Kaufpreises der Immobilie übersteigen, eine einmalige Vergütung i. H. v. bis zu 3% der Bau- und Baunebenkosten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Die Vergütung entsteht entsprechend dem Leistungsstand und ist fällig mit Abschluss der Baumaßnahme, spätestens jedoch mit deren Abnahme.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Dieser Vertrag gilt ab dem 01.07.2019 und ist für unbestimmte Zeit gültig.</p> <p>Er kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende von jeder Vertragspartei schriftlich gekündigt werden.</p> <p>Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>

Dienstleistungsvertrag Property Management

Auftragnehmer	IC Property Management GmbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG
Abschluss des Dienstleistungsvertrages	28.02./15.03.2019 nebst Adhäsionsannahme vom 17.06.2019
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer ist zur Durchführung des Property Managements verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Dienstleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none">– kaufmännische Verwaltung, wie z. B. Vertragsmanagement,– technische Verwaltung, wie z. B. Abnahme von Baumaßnahmen,– Daten- und Dokumentationsmanagement,– Objekt- und Budgetplanung,– An- und Verkaufunterstützung,– Reporting, wie z. B. hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung,– objektspezifische Standortleistungen, wie z. B. Reinigung,– zusätzliche Leistungen in der Start-up-Phase, wie z. B. protokollierte Objektbegehung.
Vergütung	<p>Für die Grundleistungen des Property Management betragen die jährlichen Kosten derzeit bis zu 1,95 % der Jahresnettokaltmiete, mindestens jedoch 26.225 EUR. Zusätzlich können für bestimmte Sonderleistungen Zusatzkosten an den jeweiligen Property Manager zu zahlen sein. Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die tatsächlichen Kosten für das Property Management in der Zukunft erhöhen.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Die feste Vertragslaufzeit beträgt drei Jahre und zwei Monate ab Vertragsbeginn. Die Vertragslaufzeit beginnt am 01.03.2019 und endet für den gesamten Vertrag am 30.04.2022. Das Objekt wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in den Vertrag integriert. Der Auftragnehmer kann die Vertragslaufzeit einseitig über das Vertragsende hinaus durch schriftliche Mitteilung an den Auftraggeber, die dem Auftraggeber mindestens drei Monate vor Vertragsende zugehen muss, um zwei Jahre, also bis zum 30.04.2024 verlängern.</p> <p>Der Vertrag wird in folgenden Fällen automatisch beendet:</p> <ul style="list-style-type: none">– Veräußerung: Wird die Immobilie von dem Auftraggeber veräußert oder wird das Eigentum auf anderem Wege ganz oder zum größten Teil auf einen Dritten übertragen, endet der Vertrag automatisch.– Zerstörung: Der Vertrag endet mit ganzer oder überwiegender (mindestens 50 %) Zerstörung der Immobilie automatisch, wenn der Auftraggeber hierdurch kein Interesse mehr an dem Vertrag hat. <p>Der Vertrag kann aus wichtigem Grund nach § 626 BGB – sowie aus vertraglichen vereinbartem wichtigen Grund außerordentlich gekündigt werden.</p>



Hinweise zur Investmentgesellschaft

Die Angaben in diesem Investitionsbericht zu der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die mit der Investition in die Investmentgesellschaft verbundenen Risiken sind dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger weiterer Aktualisierungen, Nachträge, den Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen (nachfolgend „Verkaufsunterlagen“) zu entnehmen.

Der Investitionsbericht (Werbung) stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Er ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Der Investitionsbericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis der Verkaufsunterlagen. Aufgrund des Investitionsberichts kann kein Beitritt zur Investmentgesellschaft erfolgen. Die Verkaufsunterlagen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Zweigniederlassung Am Tucherpark 16, 80538 München) zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com verfügbar.

Warnhinweis: Die Angaben in diesem Investitionsbericht zu Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

© 2019 Wealthcap, München

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zweigniederlassung
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com